



VERKAUFSdokUMENTATION
DREIFAMILIENHAUS UETENDORF

FLURA

INHALT

Uetendorf	4
Projektbeschreibung	7
Zeitplan	8
Umgebungsplan	10
Grundriss UG	11
Wohnung EG	12
Wohnung OG	14
Wohnung DG	16
Baubeschrieb	18
Zahlungsplan	21
Finanzierungsvorschlag	22
Beteiligte	23



UETENDORF

Geographie

Die Gemeinde liegt am Fusse des Moränenwalles zwischen dem Quellgebiet der Gürbe und der weiten Ebene des Aaretals in der Nähe der Stadt Thun und wird vom Glütschbach durchflossen.

Die Nachbargemeinden sind Thun, Thierachern, Steffisburg, Heimberg, Uttigen, Forst-Längenbühl, Gurzelen, Kirchdorf und Seftigen.

Schulen in der Gemeinde

Die Primarstufe (Kindergarten – 6. Klasse).

Die Sekundarstufe I (Sekundar- und Realabteilung)

Den Spezialunterricht (Integrative Förderung, Logopädie, usw.)

Die Tagesschule, die Schulsozialarbeit

Anbindung

Die Gemeinde Uetendorf verfügt über zwei Bahnhöfe, Uetendorf Allmend und Uetendorf. Der Bahnhof Uetendorf Allmend ist nur 5 bis 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Die Bahnhöfe Thun und Bern sind mit der S-Bahn in 5 bzw. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

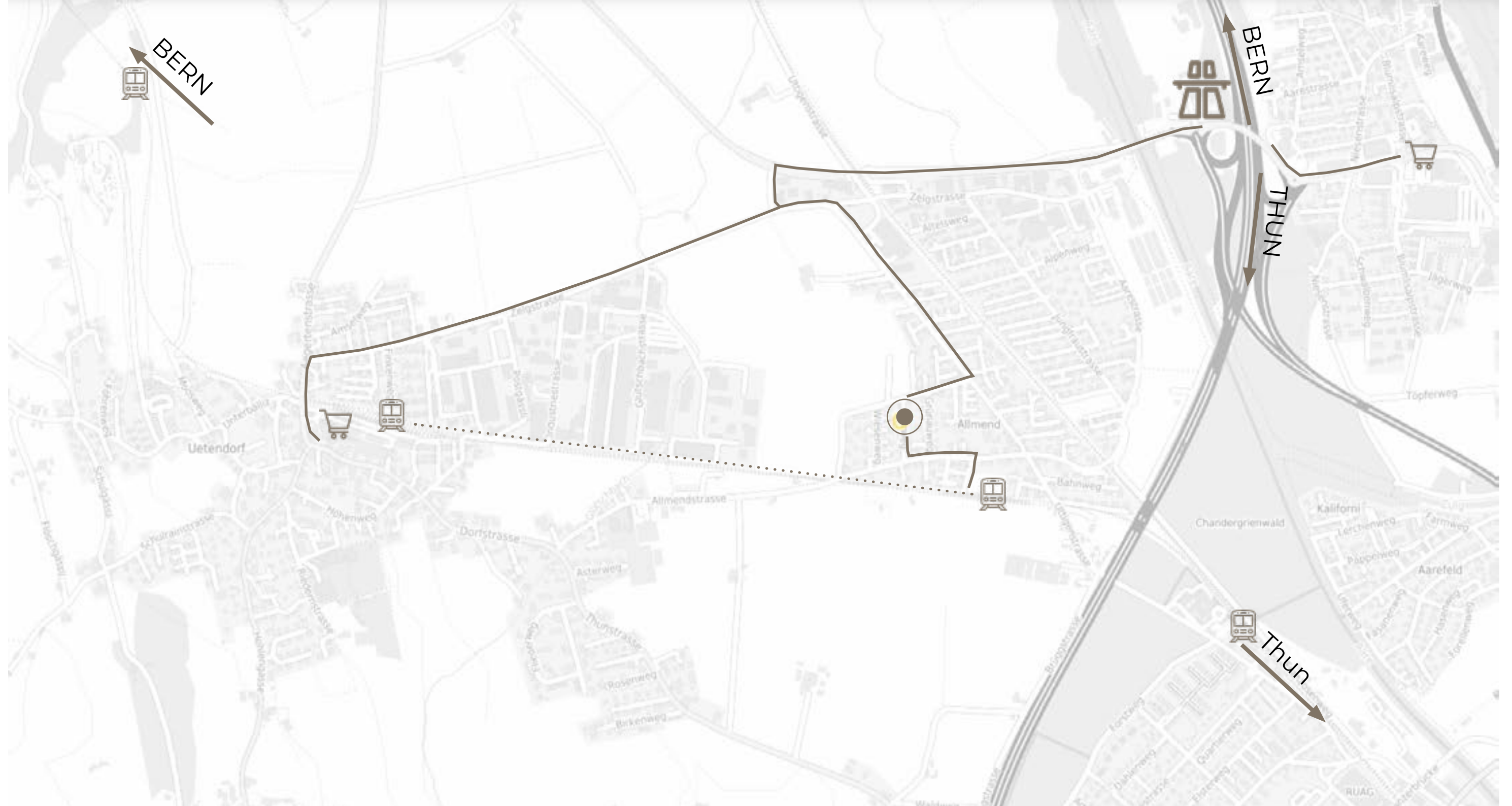
Der Autobahnanschluss Thun Nord ist nur 5 Minuten entfernt und bietet eine ideale Anbindung an die A6.

Einkaufsmöglichkeit

Das Dorfzentrum von Uetendorf bietet diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, eine Metzgerei und Grossverteiler. Das Einkaufszentrum Heimberg, das alles bietet, was das Herz begehrt, ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

Standort & Umgebung

Der Standort der Liegenschaft am Flurweg liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Quartier. Die Nähe zur Aare und den Alpen lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren ein





PROJEKTbeschreibung

Die zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen am Flurweg 5 in Uetendorf befinden sich in einer Bestandesimmobilie, die totalsaniert und erweitert wird. Das Projekt vereint hochwertigen Wohnkomfort mit moderner Ausstattung, Energieeffizienz und einer optimalen Raumaufteilung – ergänzt durch eine herrliche Aussicht auf die Alpen, insbesondere von den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.

Der Baustart ist für das Frühjahr 2025 geplant und die voraussichtliche Bauvollendung, bzw. Bezugsbereitschaft ist im Frühjahr 2026 vorgesehen.

Das architektonische Konzept setzt auf den respektvollen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sowie die optimale Nutzung der vorhandenen Flächen. So entstehen grosszügige, zeitgemässe Wohnungen, die den aktuellen Wohnbedürfnissen in jeder Hinsicht gerecht werden. Die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss verfügen an der Südseite über grosse Balkone mit beeindruckendem Blick auf die Alpen, während die Wohnung im Erdgeschoss durch ihren direkten Gartenzugang sowie grosszügigen Gartenanteil punktet.

Die Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus erreichbar und weisen identische Grundrisse auf. Der Eingangsbereich mit angrenzenden Nasszellen und Zugang zu drei separaten Zimmern sorgt für eine effiziente Raumnutzung und bietet ideale Rückzugsorte für Eltern und Kinder.

Das Herzstück der Wohnungen ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich auf der Südseite. Die offen gestaltete Küche ist perfekt integriert, bietet grosszügige Arbeitsflächen sowie hochwertige Einbaugeräte und lädt zum gemeinsamen Kochen und Geniessen ein. Dank der grossen Fensterfronten und den Aussenbereichen erleben Sie die Sonne und das harmonische Zusammenspiel von Innen- und Aussenraum in vollen Zügen.

Das Untergeschoss verfügt über praktische Kellerabteile, Technikräume und Abstellflächen für die Fahrräder.

Profitieren Sie von der einmaligen Gelegenheit, den Innenausbau ganz nach Ihren Vorstellungen zu bestimmen und zu gestalten. Wählen Sie Materialien, Farben und Ausstattung, um ein einzigartiges, individuelles Wohnambiente zu schaffen.

Ihr neues Zuhause – modern, nachhaltig und ganz nach Ihrem Geschmack.

ZEITPLAN

Baugesuch

Baubewilligung Oktober 2024

Realisierung

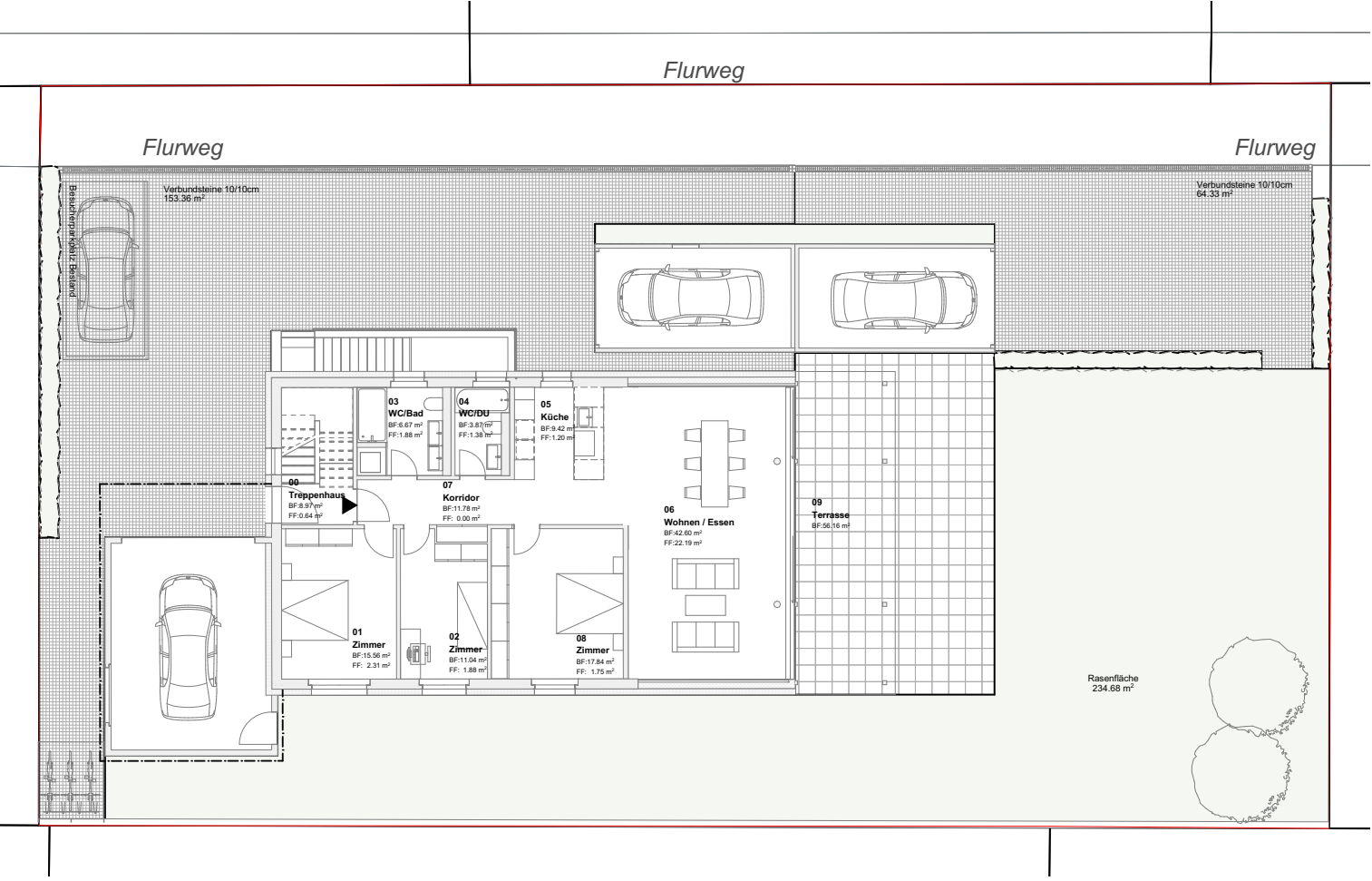
Frühjahr 2025 bis Winter 2026

Bezug Voraussichtlich

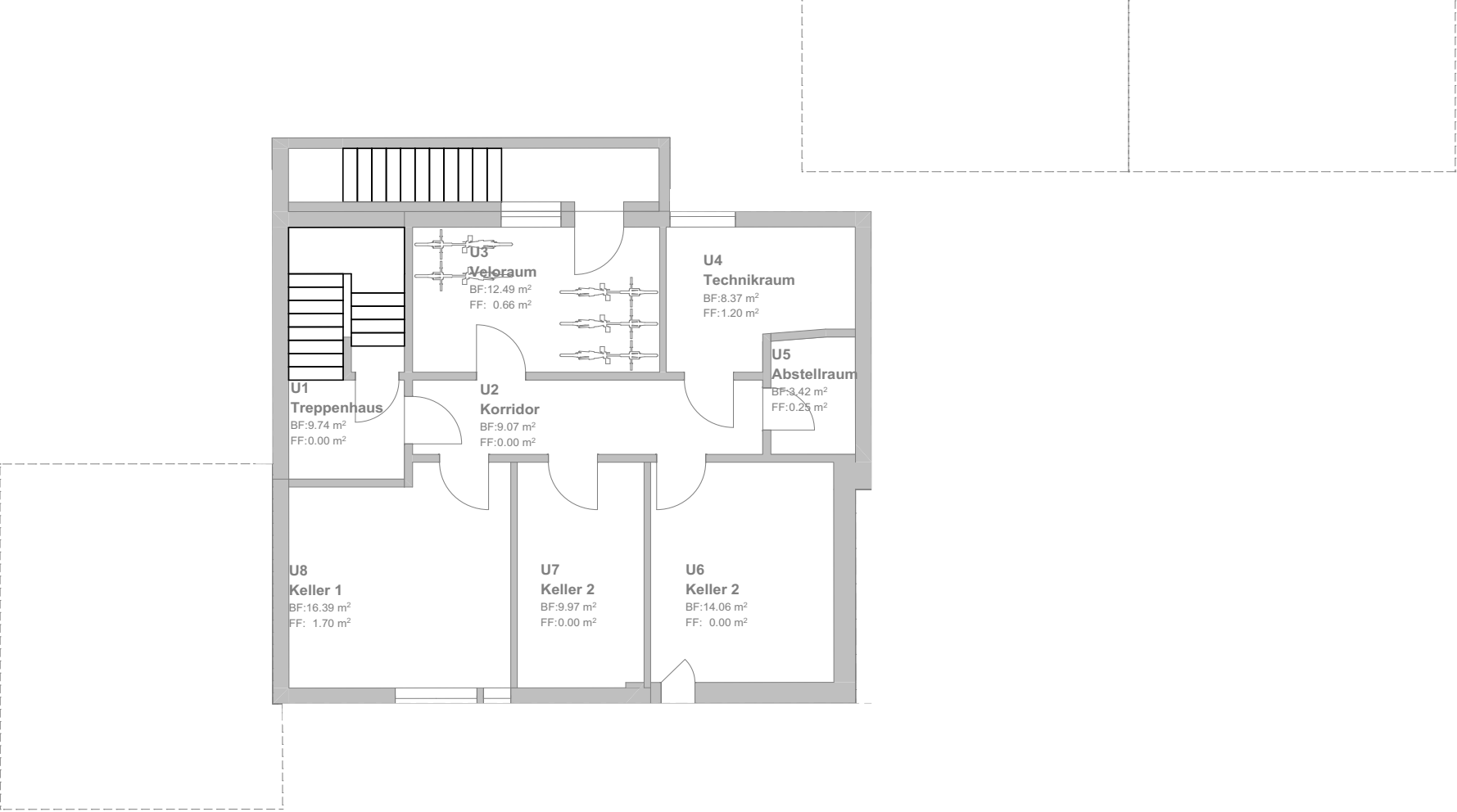
Frühjahr 2026



UMGEBUNGSPLAN



GRUNDRISS UG





WOHNUNG EG

Wohnungs-Nr.
1502-1

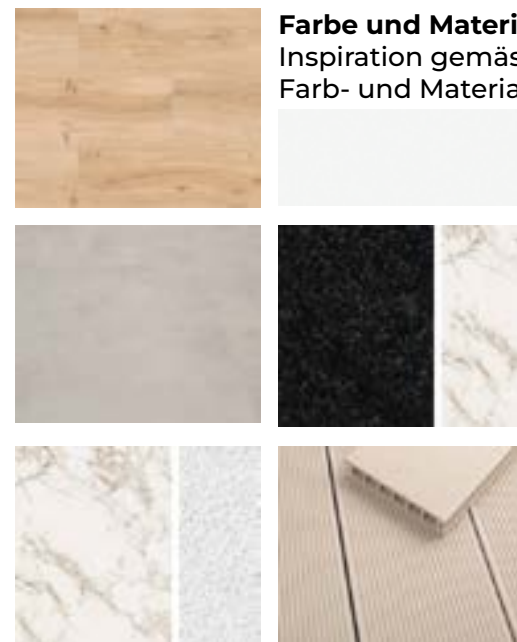
Nettowohnfläche
118.80 m²

Grösse
4 1/2 Zimmer Wohnung

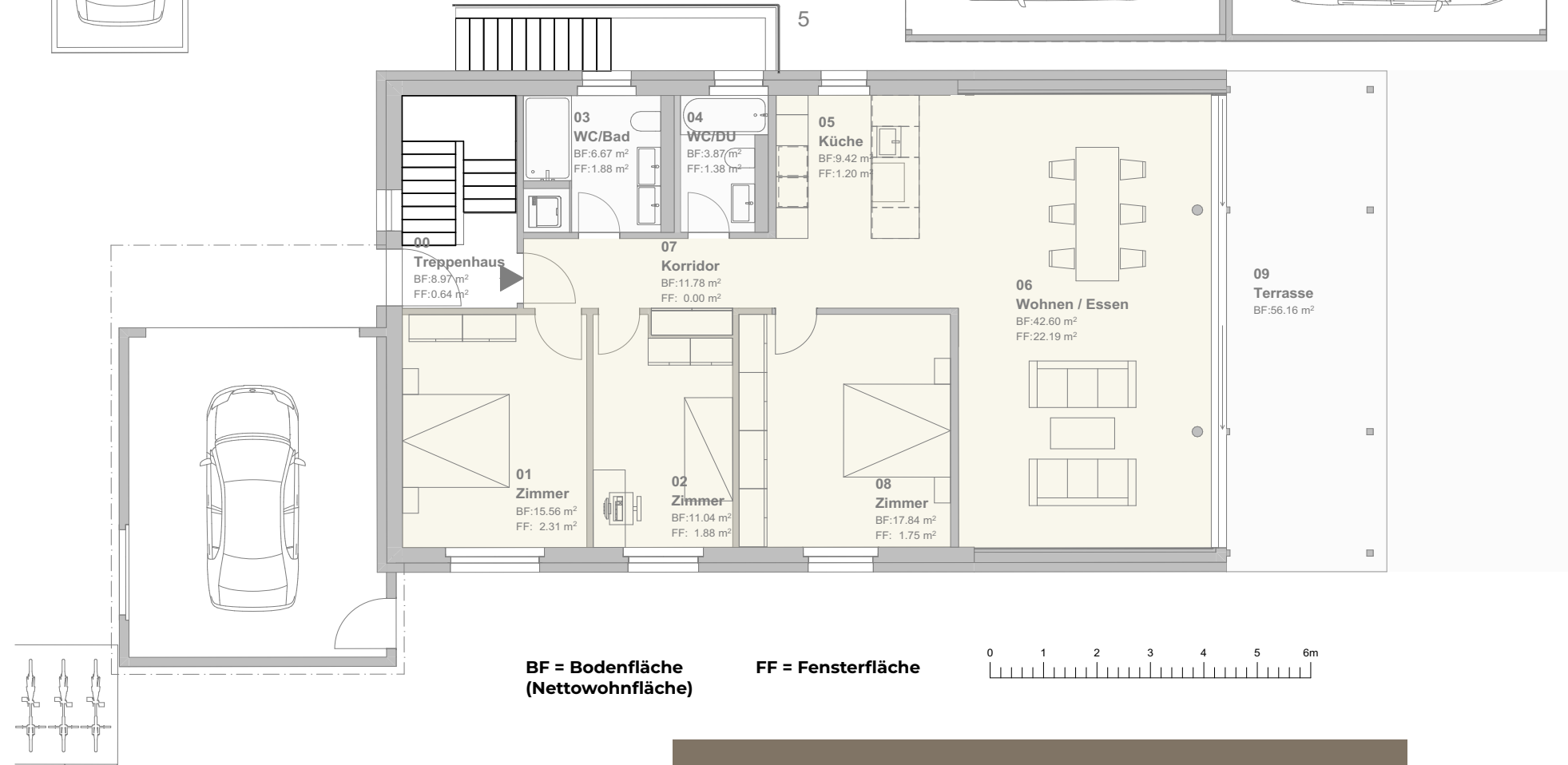
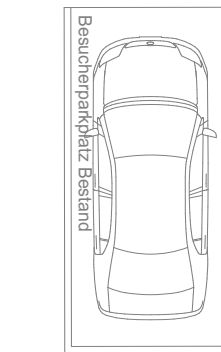
Terrassenfläche
56.20 m²



Farbe und Material *
Inspiration gemäss Moodboard S,
Farb- und Materialkonzept



* Die Visualisierungen zeigen mögliche Materialkombinationen und dienen nur zur Inspiration, für den Verkauf gilt der Baubeschrieb.



WOHNUNG
GARAGENPLATZ

CHF 990'000.-
CHF 40'000.-



WOHNUNG OG

Wohnungs-Nr. 1502-2
Nettowohnfläche 118.80 m²

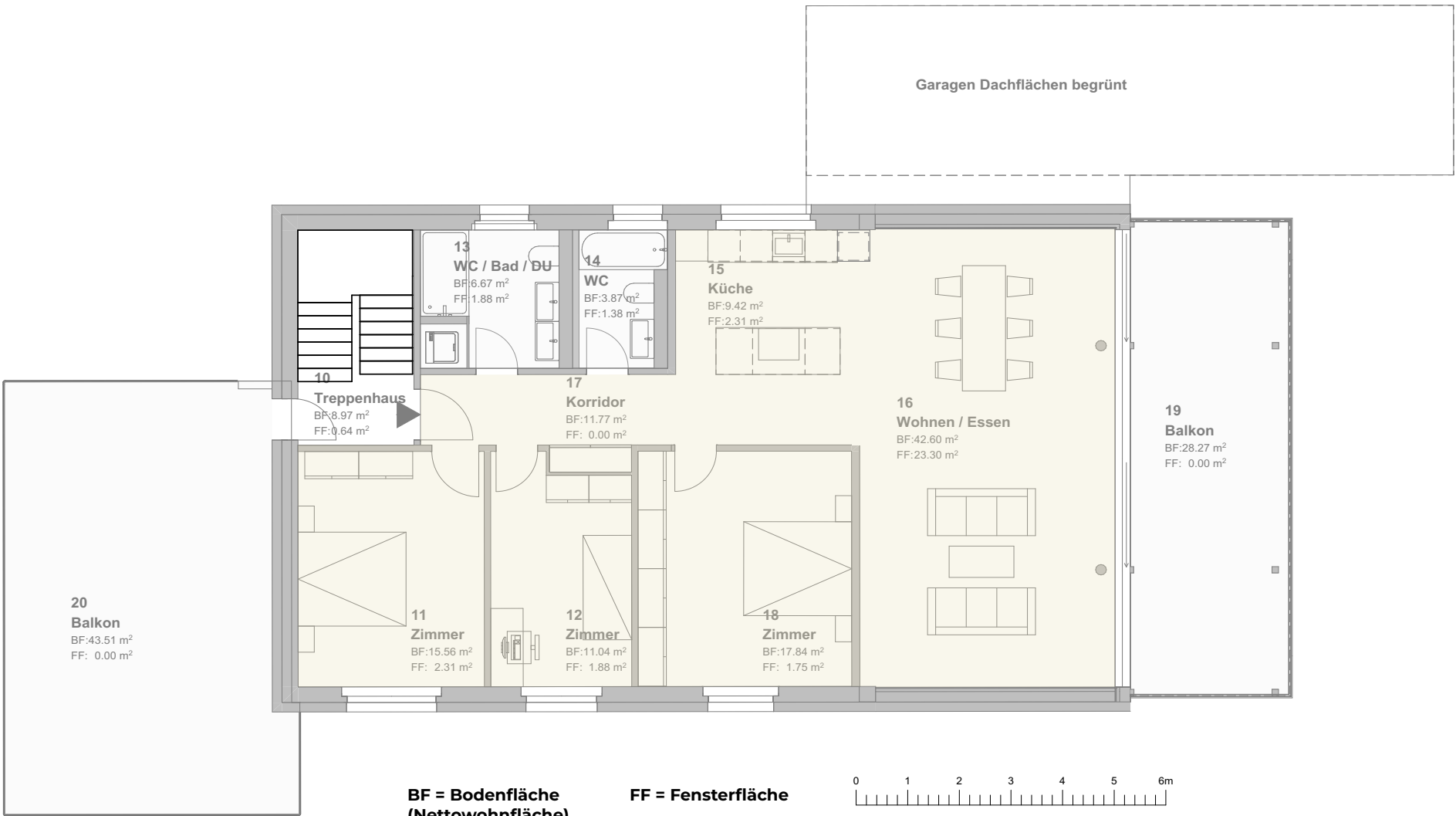
Grösse 4 1/2 Zimmer Wohnung
Balkonfläche 71.80 m²





Farbe und Material *
Inspiration gemäss Moodboard M,
Farb- und Materialkonzept

* Die Visualisierungen zeigen mögliche Materialkombinationen und dienen nur zur Inspiration, für den Verkauf gilt der Baubeschrieb.



WOHNUNG
GARAGENPLATZ **CHF 970'000.-**
CHF 35'000.-



WOHNUNG DG

Wohnungs-Nr.
1502-3

Nettowohnfläche
109.40m²

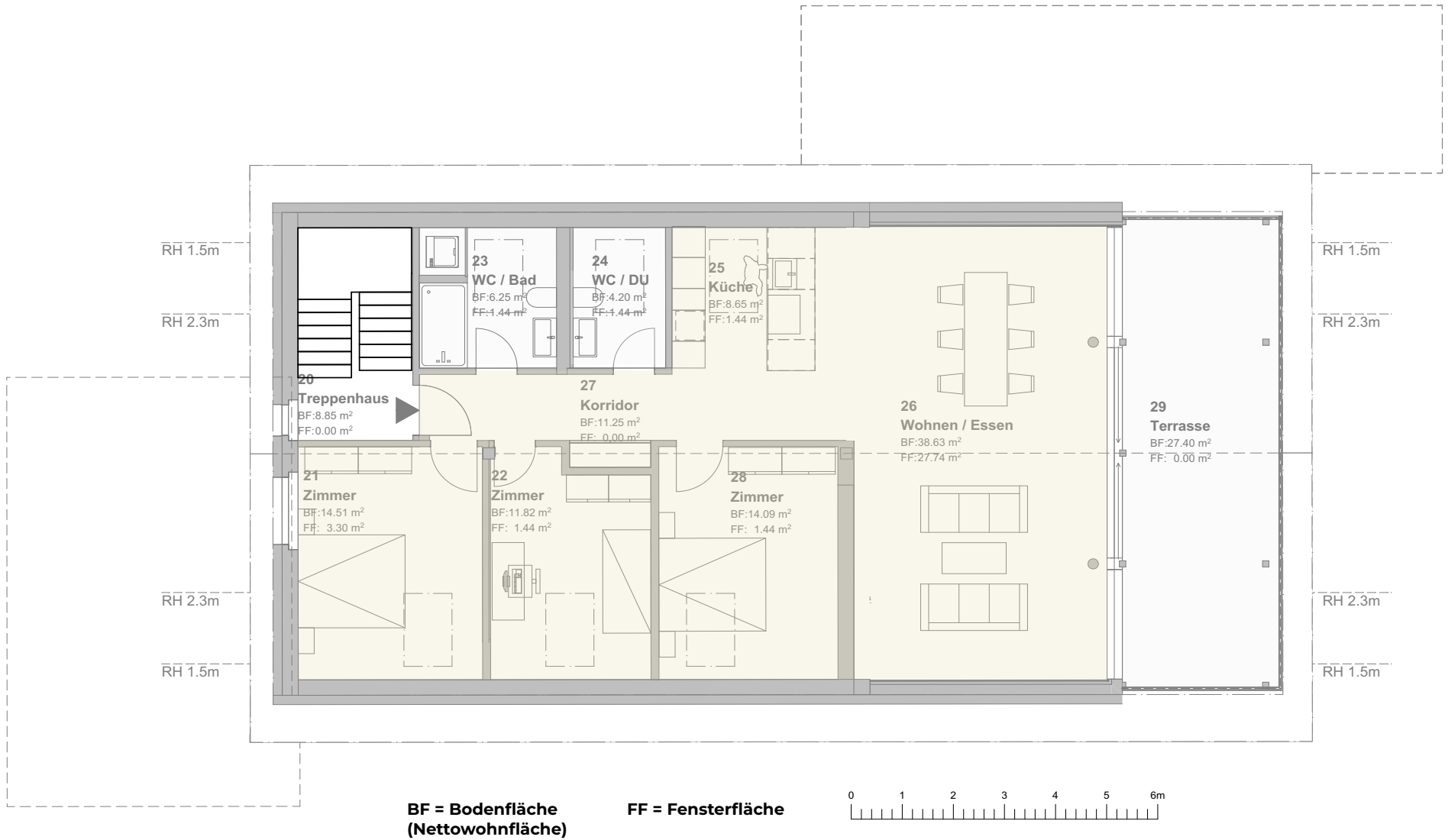
Grösse
4 1/2 Zimmer Wohnung

Terrassenfläche
27.40 m²



Farbe und Material *
Inspiration gemäss Moodboard L,
Farb- und Materialkonzept

* Die Visualisierungen zeigen mögliche Materialkombinationen und dienen nur zur Inspiration, für den Verkauf gilt der Baubeschrieb.



WOHNUNG
GARAGENPLATZ

CHF 960'000.-
CHF 35'000.-

BAUBESCHRIEB

Korridor

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 150 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Wohnen/Essen

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 150 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Schiebeflügel.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Küche

Einbaumöbel in Holzwerkstoffen beschichtet. Arbeitsplatte in Keramik, Einbaugeräte von Elektrolux. Kücheneinrichtung gemäss Leistungsbeschreibung der Firma (Müller Küchen AG)
Budget CHF 30'000.— (inkl. 8.1% MwSt.)
Der Küchenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 150 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Nasszelle Bad/Dusche/WC

Boden

Keramische Bodenplatten Format 30 x 60 cm.
Preisbasis 108 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Der Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Wände

Keramische Bodenplatten Format 30 x 60 cm.
Preisbasis 108 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Der Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Sanitär Apparate

Gemäss Apperatenliste SanitasTroesch AG
Der Sanitärapparatelieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Zimmer 1 (Schlafzimmer)

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 150 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.
Fenster mit elektrischen Lamellenstoren. Farbe gemäss Materialkonzept.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Zimmer 2 (Kinderzimmer)

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 150 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster

Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.
Fenster mit elektrischen Lamellenstoren. Farbe gemäss Materialkonzept.

Decken

Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Zimmer 1 (Büro, Ankleide)

Boden

Eichenparkett Rustico astig Oberfläche natur geölt oder werkbehandelt, geeignet für Bodenheizung, auf schwimmenden Unterlagsboden vollflächig verlegt.
Preisbasis 150 CHF/m2 verlegt (exkl MwSt)
Alternativ: Käuferwunsch Plattenbelag möglich.
Der Parkett- und Plattenlieferant wird durch den Ersteller bestimmt.

Wände

Grundputz, Abrieb, Körnung 0.5 mm, weiss gestrichen Sockelleiste:
Eiche geölt, 4 cm hoch. Kittfugen bei Dilatationsfugen und Türzargen.

Fenster
Holz Metall Fenster, Flügelfenster.
Farbe nach Materialkonzept, Isolierglas, Wetterschenkel in Alu.
Fenster mit elektrischen Lamellenstoren. Farbe gemäss
Materialkonzept.

Decken
Glattputz abgerieben und weiss gestrichen.

Terrasse / Balkon
Boden
Homogenbeton oder Zementüberzug roh

Wände
Wie Fassade resp. Fenster.
Geländer und Absturzsicherungen Staketengeländer Geometrie und
Farbe nach Materialkonzept.

Decken
Betonplattenuntersicht Schalungstyp 2, weiss gestrichen.

Keller
Boden
Homogenbeton oder Zementüberzug grau gestrichen Sockel grau wie
Boden.

Wände
Kalksandstein oder Beton, weiss gestrichen.

Decken
Beton/Isolation weiss gestrichen.

Elektro Installationen/Leuchten und Lampen
Grundausrüstung von Leuchten in folgenden Bereichen:
Keller/Treppenhaus: Deckenleuchten oder Wandlampen mit
Bewegungsmelder. Sonnerie,- Türsprechanlage, Multimediadosen und
Stromdosen. Anordnung und allgemeine Elektroinstallation gemäss
dem Elektrokonzept Fachplaner.

Heizungsanlage
Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe inklusive Wassererwärmung und
Verteilung in den Wohnungen mit Niedertemperatur-Bodenheizung.

Schliessanlagen
Schliessanlage KABA 20 mit Schlüssel.

Aussentüren Tore in Metall
Garagentore aluminium mit Funksender, Farbe nach Materialkonzept
Aussentüren in Holz nach Farbe Materialkonzept

Fassade
Wärmedämmung im mineralischen Verbundsystem, strukturierter
Fassadenputz. Farbe gemäss Materialkonzept.

Bedachungsarbeiten und PV Anlage
Das Gesamte Dach wird neu eingedekt mit PV Anlage. Farbe und
Dachplatten gemäss Materialkonzept.

Baureinigung
Die Wohnungen werden gereinigt und in einwandfreiem Zustand
übergeben.

Umgebungsarbeiten
Zugangswege mit neuen Verbundsteine. Neuanlegen der Rasenfläche
und Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und Baumarten.

ZAHLUNGSPLAN

Zahlungsplan nach Baufortschritt

Reservationsgebühr	CHF 20'000.00 (wird dem Kaufpreis angerechnet)
Unterzeichnung Kaufvertrag	CHF 100'000.00 für Landanteil/Planung
Spatebaubeginn	20% vom Kaufpreis
Setzen des Dachstuhls	20% vom Kaufpreis
Fenster fertig montiert	20% vom Kaufpreis
Küche montiert	20% vom Kaufpreis
Wohnungsübergabe	Restbetrag



Kauf Eigentumswohnung

Flurweg, 3661 Uetendorf

Möchten Sie Ihren Traum vom Wohneigentum in Uetendorf realisieren?
In unseren Beratungsgesprächen gehen wir auf Ihre individuellen Bedürfnisse ein und bieten massgeschneiderte Lösungen.

Eigenkapital
Der Anteil des Eigenkapitals stellt beim Liegenschaftserwerb oft eine Hürde dar. Verlangt wird, dass Eigenheim-erwerbende mindestens 20% der Kaufsumme selbst aufbringen. Die restlichen 80% werden durch den Hypothekarkredit finanziert. Die selbst aufzubringenden 20% an Eigenmitteln können in Form verschiedener Geldquellen wie Spargutha-ben, Säule 3a-Gelder, Schenkungen etc. eingebracht werden.

Tragbarkeit
Bei der Tragbarkeit gilt die Regel, dass die jährlichen Kosten nicht mehr als einen Drittel des Ein-kommens betragen dürfen. Zu den jährlichen Kosten gehören nebst dem Hypothekarzins auch die Amortisation sowie die Nebenkosten. Bei uns werden in der Tragbarkeitsrechnung nicht die aktuellen Zinssätze für die Hypothek eingesetzt, sondern ein Durchschnittswert von 4.5% für die 1. und 5.5% für die 2. Hypothek. So stellen wir sicher, dass sich unsere Kundinnen und Kunden ihre Immobilie auch bei steigenden Zinsen leisten können.

Amortisation
Eine Hypothek wird durch jährliche Zahlungen amortisiert. Diese werden je nach Höhe und Belehnungsausmass der Hypothek vereinbart. In der Regel sind pro Jahr 1 – 2% der Schuldsumme zurückzuzahlen. Die Abzahlungen leisten die Kunden wahlweise entweder direkt auf die Hypothek oder indirekt auf das Vorsorgekonto AEK 3a RENDITA. Bei Erwerbs-tätigkeit und selbstgenutztem Wohneigentum empfehlen wir aus steuerlichen Gründen die indirekte Amortisation.

Aus Erfahrung
aekbank.ch

Gerne beraten wir Sie
und finanzieren Ihnen Ihr
Eigenheim in Uetendorf.



Vereinbaren Sie einen Termin – wir
freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme:

AEK BANK 1826
Herr Michel Chamoun
Schulstrasse 23
3604 Thun

Tel. 033 227 32 85
michel.chamoun@aekbank.ch
aekbank.ch



Finanzierungsbeispiel

4.5-Zimmer-Eigentumswohnung im DG mit Garagenplatz

Kaufpreis		
4.5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garage	CHF	995'000.00
20% Eigenkapital	CHF	199'000.00
80% Hypothek AEK Bank	CHF	796'000.00

Belastung mit aktuellem Zinssatz:		
Hypothekarzins Hypothek AEK Bank (5 Jahre fest zu 1.35%, Stand per 29.11.2024)	CHF	10'746.00
Jährliche Amortisation (i.d.R. innert 15 Jahren auf 2/3 des Kaufpreises)	CHF	8'625.00
Jährliche Nebenkosten/Unterhalt (0.7 % des Kaufpreises)	CHF	6'965.00
Total Belastung pro Jahr	CHF	26'336.00
Total Belastung pro Monat	CHF	2'195.00

Kalkulatorische Tragbarkeit:		
Hypothekarzins 1. Hypothek	CHF	30'000.00
Hypothekarzins 2. Hypothek	CHF	7'115.00
jährliche Amortisation	CHF	8'625.00
jährliche Nebenkosten/Unterhalt	CHF	6'965.00
Total kalkulatorische Belastung pro Jahr	CHF	52'705.00

Notwendiges Jahreseinkommen brutto	CHF	158'115.00
---	------------	-------------------

Die Amortisationen für selbstgenutztes Wohneigentum können auch indirekt über ein Säule 3a Konto bei unserer Bank erfolgen.

Erfahren Sie mehr über unsere Liegenschaftsfinanzierungsmodelle und vereinbaren Sie einen Termin für ein persönliches Beratungsgespräch. Unseren Hypothekarrechner sowie zahlreiche Tipps zur Eigenheimfinanzierung finden Sie unter: aekbank.ch/wohneigentum.

BETEILIGTE

Bauherrschaft
Gebrüder von Allmen AG
Aarestrasse 34, 3600 Thun

Architektur
Zukunftbaut GmbH
Herr Marc Germann
Aarestrasse 34, 3600 Thun

079 455 04 23 | marc@zukunftbaut.ch

Verkauf
Lifestyle Company AG
Herr Raffael Rumpf
Hallwylstrasse 48, 3005 Bern

031 351 30 31 | raffael.rumpf@lifestyle-company.ch

Notar
Kellerhals Carrard Bern KIG
Herr Olivier Jann
Effingerstrasse 1, 3001 Bern

058 200 35 00 | olivier.jann@kellerhals-carrard.ch

Finanzierungspartner
AEK BANK 1826
Herr Michel Chamoun
Schulstrasse 23, 3604 Thun

033 227 31 00 | info@aekbank.ch



GEBRÜDER VON ALLMEN



FLURA

